

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů

číslo smlouvy nájemce: **P/25/720**

### I. Smluvní strany

#### **Společenství vlastníků jednotek Nadační 571/5**

IČ: 27757501

se sídlem: Nadační 571/5, Medlánky, 621 00 Brno

zastoupení: JUDr. PhDr. Radek Mylbachr, předseda výboru

Markéta Holíková, členka výboru

zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. S 6000/KSBR

bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č.ú.: 5115975003/5500

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

#### **Teplárny Brno, a.s.**

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená: xxx

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. : 32606621/0100

(dále jen „*nájemce*“)

### II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem **prostor v objektu Nadační 571/5** umístěné na pozemku p.č. 991/108 k.ú. Medlánky, obec Brno, vše zapsáno na LV č. 2266 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro účely umístění a provozování technologického zařízení – plynové kotelny, která zajišťuje přípravu a dodávku tepla pro ústřední vytápění a přípravu a dodávku teplé vody (dále jen „PK“ nebo „energetické zařízení“). Předmětem pronájmu je nebytová jednotka č. 571/12 označená jako nebytový prostor umístěná v suterénu předmětného objektu o výměře 19,8 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) s tím, že pronajímatel vykonává práva vlastníků vyplývající z vlastnictví této jednotky (právo věc dát do pronájmu).
2. Plynová kotelna zásobuje teplem pro ústřední vytápění, dodávkou tepla pro ohřev teplé vody a dodávkou teplé vody bytové domy Nadační 571/5, Nadační 572/7 a Nadační 573/9.
3. Tepelné rozvody vedené dále z plynové kotelny, umístěné v bytovém domě Nadační 571/5, Nadační 572/7 a Nadační 573/9, jsou ve vlastnictví pronajímatele.
4. **Technologické zařízení PK umístěné v předmětu nájmu bylo na základě uzavřené Kupní smlouvy č. O/25/215 od pronajímatele odkoupeno a přešlo do vlastnictví nájemce.**
5. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajímat a zavazuje se přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

6. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém řádného užívání a prohlašuje, že na předmětu nájmu nejsou žádné faktické ani právní vady, které by nájemci bránily v užívání předmětu nájmu. Současně s předmětem nájmu přenechává pronajímatel nájemci i veškerou provozní a technickou dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu.

### III. Prohlášení nájemce

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem dodávky tepelné energie včetně provozování, výroby, regulace a prodeje tepelné energie na základě uzavřené kupní smlouvy na dodávku tepelné energie uzavřené s pronajímatelem.
2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen „energetický zákon“) a že je držitelem příslušných živnostenských oprávnění dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „živnostenský zákon“).

### IV. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy vzniká ode dne předání PK pronajímatelem a převzetí PK nájemcem v předmětné stavbě, tj. ode dne **01.09.2025 a sjednává se na dobu neurčitou**.
2. Nájemní vztah je možné ukončit na základě písemné dohody smluvních stran po vyrovnání všech závazků plynoucích z této smlouvy a dalšími obecnými způsoby vyplývajícími z občanského zákoníku.
3. Nájemce při skončení nájmu odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Smluvní strany si jsou vědomy toho, že nájemce má v předmětu nájmu umístěno technologické zařízení PK, které v budoucnu nahradí novým technologickým zařízením PK. Toto energetické zařízení provozuje nájemce jako dodavatel tepla pro vytápění a ohřev vody v bytových domech Brno, Medlánky, Nadační 571/5, 572/7 a 573/9, a to na základě kupní smlouvy na dodávky tepelné energie uzavřené s pronajímatelem coby kupujícím. S ohledem na účel nájmu je trvání této nájemní smlouvy vázáno na dobu trvání zmíněné kupní smlouvy na dodávky tepelné energie. Smluvní strany si ujednaly, že v případě ukončení této smlouvy před datem odpisu nového energetického zařízení, bude pronajímatel kompenzovat nájemci ztrátu způsobenou takovým předčasným ukončením smlouvy. K tomu předloží nájemce příslušné podklady k vyčíslení tohoto kompenzačního požadavku. Je ujednáno, že případný požadavek nájemce na kompenzaci v podobě ušlého zisku se nehradí.

### V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši:

**Celkem za kalendářní rok 20 000,- Kč**

(slovy: dvacet tisíc korun českých).

2. **Pronajímatel prohlašuje, že není plátcem DPH**, proto je nájemné uvedeno bez DPH a DPH se k nájemnému nebude připočítávat. V případě, že se pronajímatel stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného prodlení písemně oznámit nájemci s uvedením čísla smlouvy nájemce.

3. Nájemné, příp. jeho poměrná část, bude hrazeno nájemcem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do konce kalendářního roku (do 31. 12.), za který se nájemné platí.
4. Za den úhrady nájemného se považuje den odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
5. Pronajímatel má právo zvýšit nájemné o kladnou výši meziroční inflace za předcházející kalendářní rok, v němž trval nájem podle této smlouvy, a to podle sdělení Českého statistického úřadu, s účinností od 1. ledna příslušného roku. Takto zvýšené nájemné nahrazuje výši nájemného dojednanou v čl. V. odst. 1 smlouvy. Navýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci poté, co ČSÚ vydá informaci o výši inflace za předcházející rok, a to nejpozději do 31.3. následujícího kalendářního roku, za který je inflační doložka uplatňována. Oznámení bude provedeno písemně na adresu sídla nájemce nebo na e-mailovou adresu: mail@teplarny.cz. Uplatnění této inflační doložky pronajímatelem vůči nájemci způsobem popsáným v tomto článku je podmínkou pro navýšení výše nájemného v příslušném kalendářním roce trvání smlouvy. V případě neuplatnění inflační doložky platí stávající výše nájemného jako v předcházejícím kalendářním roce. Poprvé může být nájemné takto zvýšeno s účinností od 1.1.2026.

## **VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Ode dne převzetí technologie PK do vlastnictví nájemce zajišťuje nájemce provoz energetického zařízení – technologie PK umístěné v předmětu nájmu, na své náklady.
2. Nájemce se zavazuje zajišťovat běžný provoz energetického zařízení, výrobu, dodávku, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepelné energie svým jménem, na vlastní odpovědnost a na svůj náklad, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými a bezpečnostními normami, vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie.
3. Smluvní strany se dohodly, že si budou poskytovat vzájemnou součinnost při provozování technologie PK. Nájemce se zavazuje v rámci dodávek tepla a teplé vody co nejvíce šetřit a respektovat práva vlastníků spojená s vlastnictvím dotčené nemovitosti.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci výkon vlastnického práva k technologii PK v dotčeném objektu a její řádný provoz, odpovídající platné právní úpravě.
5. Nájemce je po celé období trvání nájmu za účelem plnění této smlouvy oprávněn bez omezení vstupovat do nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu, a pronajímatel je povinen nájemci tento vstup umožnit.
6. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
  - nebude užívat předmět nájmu k jinému účelu, než jaký je sjednán v čl. II. odst. 1 a čl. III. odst. 1 smlouvy,
  - nepřenechá předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě,
  - nebude provádět stavební úpravy ani jiné změny předmětu nájmu.
7. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu a provádět stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, pokud tyto úpravy mohou ovlivnit provozování a instalaci energetického zařízení ve vlastnictví nájemce, pouze za podmínky předchozího písemného souhlasu nájemce. Při porušení této povinnosti odpovídá pronajímatel za škody způsobené na energetickém zařízení ve vlastnictví nájemce.
8. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

9. Smluvní strany se dohodly na poskytování si vzájemné součinnosti a poskytování informací při zajištění výroby a dodávky tepla pro ústřední vytápění a dodávky teplé vody v rozsahu platné právní úpravy a uzavřených kupních smluv na dodávku tepelné energie.

**Povinnosti pronajímatele:**

- předat klíče nebo přístupový čip (dále jen klíče) nájemci od všech dveří, které jsou na cestě k PK k umožnění vstupu jak jeho zaměstnanců, tak i pracovníků jeho servisních organizací za účelem zajištění provozu, servisu, údržby a oprav technologie PK
- neprovádět žádné stavební nebo jiné úpravy v objektu, které by vedly k znemožnění přístupu nájemce k technologii PK bez oznámení těchto změn nájemci předem
- zdržet se jakýchkoliv zásahů do technologie a systému měření a regulace PK včetně nastavení parametrů a ovládání chodu a včetně stanoveného měření
- pronajímatel se zavazuje předmět nájmu, v němž je technologie PK umístěna, pojistit proti škodám způsobeným živelnými pohromami, krádežím, vloupáním, vandalizmu nebo havárií na zařízení v jeho vlastnictví.

**Povinnosti nájemce:**

- předané klíče od dveří na přístupové cestě k PK uložit na k tomu určeném místě v tepelném zdroji a zajistit jejich ochranu před zneužitím, do doby ukončení nájemní smlouvy.
  - zajistit, aby provozem technologie PK, prováděním servisu, údržby a oprav a vstupem jeho pracovníků nebo pracovníků servisních organizací nebyla způsobena pronajímateli škoda na jeho majetku
  - o každém zásahu na zařízení technologie PK týkajícího se plánovaných oprav, rekonstrukce nebo zásadních změn bude pronajímatel informován předem
  - v případě řešení havarijních stavů a poruch bude předána pronajímateli informace o tomto zásahu, pokud by tento zásah měl za následek zásah do práv pronajímatele, bezodkladně po jeho provedení (např. následující den)
  - zajistit pojištění technologie a systému měření a regulace PK proti škodám způsobeným provozem PK, udržovat pojištění PK po celou dobu trvání nájemní smlouvy;
10. Pronajímatel je oprávněn uplatňovat u nájemce návrhy na úpravy tepelných parametrů nastavené ekvitermní křivky a nastavení časového provozu ÚT. Po provedené úpravě tepelných parametrů bude uzavřen dodatek ke stávající kupní smlouvě na dodávku tepla.
11. Pro komunikaci v této oblasti sjednávají smluvní strany odpovědné zástupce:
- Za pronajímatele členy výboru  
xxx  
xxx
  - Za nájemce technik lokálních zdrojů  
xxx
12. Komunikace je smluvními stranami dohodnuta telefonem či elektronicky.
13. V případě změny vlastnických vztahů k předmětu nájmu nebo nemovitosti, v níž je předmět nájmu umístěn, se pronajímatel zavazuje písemně převést veškeré závazky vyplývající z tohoto nájemního vztahu na nového nabyvatele předmětu nájmu nebo nemovitosti a tyto závazky ve smlouvě o převodu vlastnictví předmětu nájmu nebo nemovitosti výslovně uvést.

14. Při skončení nájmu se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci provést demontáž energetického zařízení a toto si z předmětu nájmu odvézt.

## **VII. Odpovědnost za škodu**

1. Nájemce odpovídá za to, že umístění a provoz PK je realizován v souladu s vypracovanou projektovou dokumentací a je realizovaná v souladu s obecně závaznými právními předpisy a technickými normami.
2. Za škodu na majetku pronajímatele vzniklou v přímé souvislosti s umístěním, provozem, údržbou a opravou předmětného zařízení odpovídá nájemce, a to ode dne převzetí PK do vlastnictví.
3. Pronajímatel dle této smlouvy odpovídá za škody vzniklé na rozvodech tepelné energie včetně PK ve vlastnictví nájemce v souvislosti se stavební činností pronajímatele v objektu, technickou úpravou a provedením odběrného technického zařízení ve vlastnictví pronajímatele.

## **VIII. Zvláštní ujednání**

1. Smluvní strany ve vzájemné shodě uvádějí a činí nesporným, že tato nájemní smlouva, nahrazující původní nájemní smlouvu č. P/10/113 ze dne 18.2.2010, je mezi nimi uzavírána v souvislosti s tím, že nájemce jako dodavatel tepla pro vytápění a ohřev vody v bytových domech Brno, Medlánky, Nadační 571/5, 572/7 a 573/9, vyrozuměl před jejím uzavřením pronajímatele o ukončení servisní podpory stávajícího technologického zařízení PK umístěného v pronajatém prostoru pronajímatele a o nutnosti výměny tohoto zařízení.
2. Nájemce před pořízením nového technologického zařízení PK určeného k výrobě tepla pro vytápění a ohřev vody v bytových domech Brno, Medlánky, Nadační 571/5, 572/7 a 573/9, v pronajatém prostoru dle této smlouvy, seznámí pronajímatele s dostatečným předstihem o plánované rekonstrukci plynové kotelny, o termínu realizace a o termínu přerušení dodávky tepla a teplé vody z důvodu přepojení a zprovoznění nově instalované technologie plynové kotelny.
3. Nájemce před pořízením nového technologického zařízení PK informuje pronajímatele s dostatečným předstihem o jeho zamýšleném druhu a základních technických parametrech. Pronajímatel je oprávněn se k takto navrhovanému zařízení vyjádřit, nicméně bere na vědomí, že konečné rozhodnutí a pořízení nového technologického zařízení PK náleží nájemci, jenž jako vlastník zařízení a odborně způsobilá osoba v oblasti teplárenství odpovídá za jeho řádný výběr a technickou vhodnost.

## **IX. Závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
2. **Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje stávající Nájemní smlouvu č. P/10/113 ze dne 18.02.2010 uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.**
3. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smlouvu je možno měnit pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

7. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva může podléhat povinnosti zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v takovém případě smlouva nabývá účinnosti nejdříve zveřejněním v Registru smluv.

Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat.

V Brně dne .....  
za pronajímatele:

V Brně dne .....  
za nájemce:

.....  
JUDr. PhDr. Radek Mylbachr  
předseda výboru

.....  
xxx

.....  
Markéta Holíková  
členka výboru